

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.9  
"Wohngarten St. Hedwig" der Stadt Lippstadt  
Nutzungsänderung des Kinder- und Schwesternwohnheimes St.-Hedwig**

**1. BAULEITPLANUNG**

**1.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt von 1997 (70.Änderung) stellt im Planbereich eine Wohnfläche dar.

**1.2 Bebauungsplan**

Für den Planbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.54.

**2. AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL**

Der Planbereich ist auf die derzeit geplante Nachnutzung abgestellt und umfaßt die Parzellen 220 tlw. und 221 tlw. der Flur 52 in der Gemarkung Lippstadt. Die verbleibenden, nicht überplanten Teilflächen der vorgenannten Parzellen sollen einer späteren Überplanung zugeführt werden.

Im Planbereich besteht derzeit das Kinder- und Schwesternwohnheim St.-Hedwig mit den dazugehörigen Freiflächen. Erschlossen wird die Anlage von der St.-Hedwig-Straße im Norden (Haupterschließung) und über eine Nebenerschließung im Bedarfsfall von der Stirper Straße aus.

Nördlich des Kinder- und Schwesternheimes befindet sich ein ausgedehntes Wohngebiet mit vier- bis achtgeschossigen Wohngebäuden; östlich die übrigen Gebäude der Gesamtanlage wie Schwesternwohnungen, Schulgebäude und Sporthalle. Südlich und westlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. in Nordsüdrichtung die L748 Stirper Straße.

Durch den geplanten Rückzug der Ordensschwester und der damit verbundenen bisherigen Tätigkeit sollen die bestehenden Gebäude einer Neunutzung zugeführt werden. So ist geplant im Gebäude 1, 24 Wohneinheiten und im Gebäude 2, 18 Wohneinheiten einzurichten. Hierzu ist es notwendig das bestehende Dachgeschoß auszubauen, und das Erd- und Obergeschoß umzubauen.

Durch die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen und somit die Realisierung des "Wohngarten St. Hedwig" des Investors Sprenger & Volksbank GbR ermöglicht werden.

**3. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNG**

**3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet sollen, aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, die bestehenden Gebäude ausschließlich einer Wohnnutzung zugeführt werden. Obwohl die zukünftige Nutzung eher dem Charakter eines Reinen Wohngebietes § 3 BauNVO entspricht, ist diese Anlage aufgrund ihrer Nähe zur Landesstraße L748 und der daraus resultierenden Immissionsbeeinträchtigungen dem Allgemeinen Wohngebiet & 4 BauNVO zuzuordnen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die den Planbereich umgebene Bebauung ist eine III - IV - geschossige Wohnbebauung.

Die bestehenden Gebäude werden hinsichtlich ihrer Kubatur unwesentlich erweitert, so werden beim Baukörper 1 Balkone angebaut und durch den Ausbau des Dachgeschosses Dachgauben erforderlich. Beim Baukörper 2 werden Loggien eingebaut und ebenfalls Dachgauben erforderlich. Um diesen vorgenannten Maßnahmen entsprechenden Spielraum einzuräumen wurden die überbauten Grundstücksflächen an den West- und Südseiten der Gebäude um ca. 2,50 m erweitert; ansonsten sind die bestehenden Gebäude in ihren bestehenden Ausmaßen festgeschrieben. Die Grundflächenzahl ist mit 0,2 - 0,3 festgesetzt.

## 4. VERKEHRSFLÄCHEN

Die äußere Erschließung des Planbereichs erfolgt über den innerstädtischen Verkehrsweg *St.-Hedwig-Straße* zur Landesstraße L 748 *Stirper Straße* und ist somit an das örtliche wie regionale Straßennetz angeschlossen.

Die innere Erschließung wird durch eine neu zu erstellende öffentliche Anliegerstichstraße mit Wendemöglichkeit als Wendehammer mit einem Radius von 6,00 m (Typ 3 EAE 95) festgesetzt. Diese Stichstraße wird nicht nur erforderlich für die hintere Erschließung des Wohngebäudes 2 sondern auch um die östlich anschließende Schuleinrichtung (Gemeinbedarfsgebiet) verkehrstechnisch erreichbar zu machen.

Um die Erschließung in vorliegender Form zu realisieren wird es erforderlich, einen Teil des Schwesternwohnheimes abzureißen (siehe Planung)

Die erforderlichen Stellplätze der Wohnanlagen 1 und 2 zweigen von dieser Stichstraße bzw. Wendeanlage ab und werden in umweltverträglichen Materialien (siehe landschaftspfl. Fachbeitrag) ausgebaut. Die innere vorhandene Erschließung zwischen den beiden Gebäuden soll erhalten bleiben und bindet in Höhe der Wendeanlage an die öffentl. Verkehrsfläche an.

Die erforderlichen Fußwegeerschließungen zu den Gebäuden bleiben erhalten bzw. werden den Gegebenheiten angepaßt.

Das Plangebiet ist durch das öffentliche Nahverkehrsnetz mittelbar erreichbar.

## 5. VER- UND ENTSORGUNG

Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Strom durch die Stadtwerke Lippstadt ist vorhanden und wird auch zukünftig weiter genutzt; zusätzliche Leitungsverlegungen außerhalb der Gebäude sind nicht erforderlich.

Das anfallende Oberflächen- und Schmutzwasser erfährt hinsichtlich des zu erwartenden Aufkommens keine Verschärfung; das bestehende Kanalsystem ist ausreichend und wird auch zukünftig genutzt (siehe hierzu auch den Fachbeitrag der Ingenieurgemeinschaft d.holzhauser / j.börger, Lippstadt).

## 6. IMMISSIONSSCHUTZ

Der Planbereich ist durch den Verkehrslärm von der *Stirper Straße* vorbelastet.

Deshalb wurde beim Ing. Büro für Schall- und Schwingungstechnik, Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer, 33689 Bielefeld, eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Hiernach sind tlw. an den der *Stirper Straße* zugewandten Gebäudeseiten im Bereich der Räume die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, entsprechende Schallschutzmaßnahmen bei den Fensteranlagen durchzuführen. Das erforderliche Maß der Vorkehrungen sowie ihre Lage wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt bzw. ist aus dem als Anlage beigefügten Gutachten zu entnehmen, daß Bestandteil dieser Planverfassung ist.

## 7. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die privaten Grünflächen werden so weit wie möglich erhalten, bzw. während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen geschützt. Die raumbildenden bestehenden Anpflanzungen wie Hecken und Einzelbäume sind im Plan gem. § 9 (1) Nr.25b BauGB festgesetzt worden. Die Eingrünung der neu zu errichtenden Stellplätze mit Überstellung von Hochstämmen sowie die gepl. Baumreihen entlang von inneren Verkehrswegen sind im Plan gem. § 9 (1) Nr.25a BauGB ebenfalls festgesetzt worden.

Durch diese Festsetzungen soll aufgrund der Neuanlage von Stellplätzen und der Stichstraße eine Minimierung des Eingriffs in die vorhandene "Parklandschaftsstruktur" erreicht werden. Die Auswahl der Baumarten entspricht der diesem Landschaftsraum zuzuordnenden potentiellen natürlichen Vegetation.

## 8. NATUR UND LANDSCHAFT

Siehe Anlage landschaftspflegerischer Fachbeitrag.

## 9. DENKMALPFLEGE

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-1261, FAX 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 (4) DschGNW).

Nach heutigem Kenntnisstand werden keine denkmalpflegerischen Belange berührt.

## 10. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht zu besorgen; das anstehende Plangebiet ist in Besitz der GbR.